

## INFORME SECRETARIAL:

Al Despacho del señor Juez el presente proceso verbal especial para la titulación de la posesión material sobre inmueble rural de pequeña entidad económica con radicado 2022-00108 presentado por el señor **JESUS EMIRO GAONA MANZANO** a través de apoderada Judicial para su estudio. Provea.

González, 6 de julio de 2022

  
INGRID ESMERALDA PÉREZ ROZO  
Secretaria



### JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE GONZÁLEZ. DEPARTAMENTO DEL CESAR.

González, seis (6) de julio de dos mil veintidós (2022)

#### RAD. 2022-00108

El señor **JESUS EMIRO GAONA MANZANO**, a través de apoderado judicial, impetra Proceso verbal especial para la titulación de la posesión material sobre inmueble rural de pequeña entidad económica en contra de personas indeterminadas y desconocidas que se crean con derecho sobre el bien inmueble objeto de la Litis.

No obstante, revisada la demanda y sus anexos, se tiene que adolece de las siguientes falencias:

1. La presente demanda no se presentó conforme las reglas que para el caso establece la Ley 1561 de 2012, comoquiera que la parte actora está promoviendo demanda de titulación de la posesión material sobre bien inmueble rural de pequeña entidad económica, sobre el predio denominado Finca Normandía, ubicado en la Vereda Cotorreras de esta Jurisdicción, no siendo posible encontrara una tradición anterior.

Al respecto el artículo 1° de la citada Ley, dispone: *“El objeto de la presente ley es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles...”* (Negrilla fuera de texto)

Asimismo, el artículo 11 ejusdem preceptúa: *“El certificado de que no existen o no se*

encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso verbal especial, es ineficaz para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición. Si la pretensión es titular la posesión, deberá adjuntarse certificado de tradición y libertad o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión, deberá acompañarse el certificado que corresponda a la totalidad de este, y cuando el inmueble comprenda distintos inmuebles, deberá acompañarse el certificado de todos los inmuebles involucrados... (Negrilla y subraya fuera de texto)

Conforme a lo anterior, revisado los anexos de la demanda, obra respuesta dada por el Director Territorial Cesar del IGAC, en respuesta a un derecho de petición presentado por el señor Jesús Emiro Gaona Manzano, se le informa que: *“teniendo en cuenta que una vez realizada la ubicación en la base cartográfica de la entidad de las coordenadas aportadas dentro del levantamiento topográfico, estas posicionan en dos predios a nombre de particulares, uno de los cuales registra con matrícula inmobiliaria...”* (Negrilla fuera de texto)

Significa lo anterior que se puede colegir que, si hay titular de derecho real de dominio, y por ende allegar el certificado de tradición y el especial debidamente actualizados, ya que lo que en realidad se pretende es obtener la titulación de la posesión material conforme a los cañones de la Ley 1561 de 2012.

2. Advertido lo anterior, la parte actora deberá aportar el avalúo catastral debidamente actualizado para efectos de determinar la cuantía, conforme al numeral 3° del artículo 26 del CGP y ajuste la cuantía al mismo.

3. De igual manera, se deberá anexar lo señalado en los literales b, c y d del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012 en concordancia con lo establecido en el Decreto Reglamentario 1409 de 2014.

4. Debe la parte actora ajustar los hechos, las pretensiones de la demanda, los fundamentos de derecho a la norma aplicable para esta clase de asuntos, ya que hace mención a dos procedimientos o Leyes.

Siendo, así las cosas, teniendo en cuenta lo estipulado en el artículo 90 ibidem, este Despacho procederá a inadmitir la presente demanda por los anteriores motivos y concederá al demandante el término de cinco (5) días hábiles a fin de que subsane los defectos señalados, so pena de rechazo.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Promiscuo Municipal de González - Cesar,

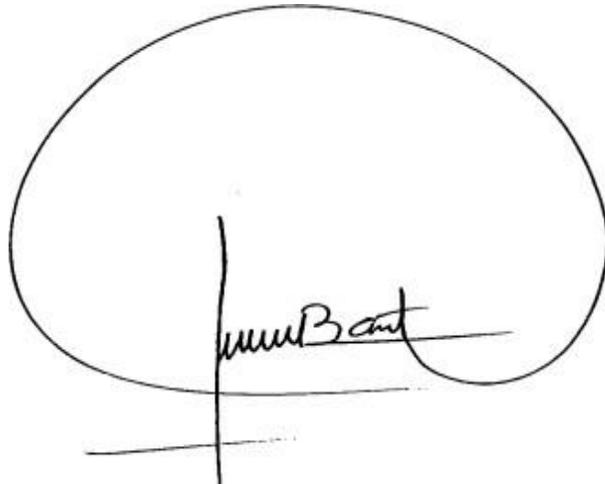
## **RESUELVE**

**PRIMERO: INADMITIR** la presente demanda, conforme en lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: CONCEDER** a la parte demandante el término de cinco (5) días hábiles a fin de que subsane la falencia que presenta la demanda, so pena de ser rechazada.

**TERCERO: RECONOCER** personería jurídica para actuar a la Doctora **ROSA ELENA DURAN ALVAREZ**, como apoderada judicial del señor **JESUS EMIRO GAONA MANZANO**, en los términos y para los efectos del poder a ella conferido.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

A large, hand-drawn oval shape containing a handwritten signature in cursive script. The signature appears to read "Jesús Bastos". A vertical line extends downwards from the bottom of the oval, crossing a horizontal line that serves as a baseline for the signature.

**JESÚS GABRIEL BASTOS RIVERA**

Juez

## INFORME SECRETARIAL PASANDO AL DESPACHO:

Al Despacho del señor Juez la presente demanda Ejecutiva Hipotecaria con radicado 2022-00120 presentada por la Dra. Ruth Criado Rojas en calidad de apoderada del Banco Agrario de Colombia S.A., en contra del señor REINEL JACOME PÉREZ para su estudio. Provea.

González, 6 de julio de 2022

  
INGRID ESMERALDA PÉREZ ROZO  
Secretaria



### JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE GONZÁLEZ. DEPARTAMENTO DEL CESAR.

González, seis (6) de julio de dos mil veintidós (2022)

#### RAD. 2022-00120

El Banco Agrario de Colombia S.A., a través de apoderada judicial, impetra demanda Ejecutiva Hipotecaria de mínima cuantía, a fin de que se libere mandamiento de pago en contra del señor REINEL JACOME PÉREZ; al tenor del título valor pagaré No. 051206100014642, la Escritura Pública No. 222 del 18 de febrero de 2019 corrida en la Notaría Primera del Círculo de Ocaña, y el certificado de tradición del inmueble hipotecado, con lo cual se demuestra que se constituyó hipoteca para garantizar el bien que se persigue y se encuentra en cabeza del accionante, requisitos exigidos por el artículo 468 del C.G.P.

El pagaré que se adjunta como base de recaudo tiene alcance de título valor de autenticidad presunta, por lo tanto, presta mérito ejecutivo conforme a la previsión del artículo 422 ibidem, además de reunir los requisitos de los artículos 621 y 709 del Código de Comercio.

Se adjunta además escritura pública No. 222 del 18 de febrero de 2019 que se adjunta, relativa a la constitución de hipoteca, la cual consta registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 196-41647 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, Cesar, con constancia de ser primera copia y prestar mérito ejecutivo.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Promiscuo Municipal de González – Cesar,

#### RESUELVE

**PRIMERO: LIBRAR** mandamiento ejecutivo de pago para la efectividad de la garantía real de hipoteca a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, y en contra del señor **REINEL JACOME PÉREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 5.035.628, por la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000,00)**, por concepto de capital insoluto, más la suma de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS**

**NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS (5.895.910,00)**, por concepto de intereses remuneratorios, causados desde el 5 de septiembre de 2021 hasta el 8 de junio de 2022; más los intereses moratorios a partir del 9 de junio de 2022 hasta el día en que se verifique el pago total de la obligación, a la tasa máxima legal permitida por la superintendencia financiera de Colombia, más la suma de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$4.657.494,00)**, como otros conceptos establecidos en el pagaré.

**SEGUNDO: NOTIFÍQUESE** este auto al ejecutado, señor **REINEL JACOME PÉREZ**, conforme a lo previsto en los artículos 291 y s.s. del Código General del Proceso, en concordancia con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

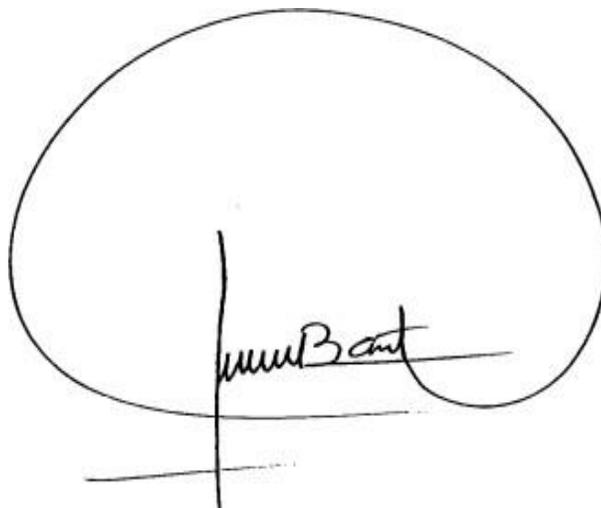
**TERCERO:** El demandado dispone de cinco (5) días para pagar la obligación o de diez (10) días para plantear excepciones, en garantía del derecho de contradicción y de defensa.

**CUARTO: DÉSELE** a esta demanda el trámite previsto para el proceso Ejecutivo de mínima cuantía.

**QUINTO:** Se decreta la medida cautelar de embargo y secuestro del inmueble hipotecado correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 196-41647 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, Cesar. Acreditada la inscripción de la medida de embargo, el Juzgado dispondrá lo pertinente para la practica de la diligencia de secuestro.

**SEXTO: RECONOZCASE** personería para actuar a la Doctora **RUTH CRIADO ROJAS**, como apoderada judicial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, en los términos y para los efectos del poder a ella conferido.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JESÚS GABRIEL BASTOS RIVERA**

Juez